



Comissão de Urbanismo Obras Serviços Públicos e Meio Ambiente

Parecer nº 72/2016.

I – Relatório

Trata-se do Projeto de Lei Complementar nº 33/2015, encaminhado pela Mensagem nº 72/2015, de autoria do Poder Executivo, que redefine e institui, respectivamente, os instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial do Município, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville.

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação, através do parecer nº 285/2016, fundamentando-se no artigo 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/01 e no art. 4º, nºs 7 e 8, art. 33, inciso IV, art. 36 e art. 150, todos da Lei Orgânica do Município de Joinville, manifestou-se pela legalidade do projeto.

No que se refere à análise da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, este parecer acompanha, justifica e sintetiza as propostas de Emendas ao Projeto de Lei Complementar nº 33/2015.

II – Análise

A proposição Executiva em pauta visa promover a qualificação físico-territorial do Município, substituindo as atuais normas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, haja vista ter o propósito de redefinir e instituir, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e



Ordenamento Territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville.

Paralelamente, o projeto ora proposto tem por objetivo a redefinição do macrozoneamento do Município, tendo como referencial o zoneamento urbano e rural.

Segundo a exposição de motivos que acompanha a proposição, o Plano Diretor de Joinville (Lei Complementar nº 261/08), em consonância com o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/01), estabeleceu diretrizes estratégicas para o planejamento urbano do Município, através de leis complementares, dentre elas, o ordenamento territorial.

Ainda nessa mesma exposição, informa-se que a proposta ora apresentada foi amplamente discutida em 102 (cento e duas) reuniões de trabalho do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável “Conselho da Cidade”, que totalizaram 204 horas de profundos estudos e debates, que motivaram revisões do texto, buscando atender às sugestões da comunidade, manifestada mediante o voto dos conselheiros.

No ano de 2014, o texto também foi submetido ao crivo da sociedade em geral através da realização de 08 (oito) audiências públicas, nas áreas de abrangência das Subprefeituras municipais.

Dessas audiências públicas resultaram relevantes contribuições para o aperfeiçoamento da minuta da lei que, no ano de 2015, foi submetida a uma nova rodada de 08 (oito) audiências públicas, cada uma precedida de oficinas para esclarecimento da população sobre o conteúdo da lei.

A realização de todo esse processo em torno da LOT, que foi finalizado com a realização das 16 (dezesesseis) audiências públicas, é uma demonstração clara do planejamento participativo.

Após ingressar nesta Casa Legislativa, a presente proposição foi conhecida, analisada e estudada. Para tanto, diversas reuniões foram realizadas no plenarinho desta Casa, colocando ao conhecimento geral de toda a população joinvilense.



Ato contínuo a estas reuniões de estudo, vieram as sugestões de emendas que, após rigorosamente analisadas e estudadas, com a realização de inúmeras reuniões abertas à população, ocorridas na sala das comissões, foram elaboradas em sua formatação oficial.

Já na formatação oficial, 13 audiências públicas foram promovidas para discutir com a população joinvilense, especificamente, essas emendas.

Além de todo esse trâmite, as emendas ao Projeto de Lei nº 33/2015 foram enviadas ao Conselho da Cidade, atendendo dispositivos da Lei Complementar nº 380/2012

Em todo esse amplo debate, resta confirmado que grande parte da população de Joinville contribuiu com suas opiniões, nas diversas formas de participação popular, seja comparecendo nas audiências iniciais, na reuniões das Comissões de Legislação e Justiça e de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, nas audiências específicas sobre as Emendas ou nas reuniões do Conselho da Cidade.

As audiências foram divulgadas em TV aberta, rádios, jornais de grande imprensa, jornais de bairro, cartazes em ônibus, além da cobertura da TV Câmara. Um número significativo de pessoas participou do processo, sendo que todos puderam assinar uma lista de presença e várias intervenções orais foram realizadas. Todos os documentos gerados nesse período foram protocolados e encontram-se arquivados na Câmara de Vereadores de Joinville.

Durante vários meses, foram recebidas propostas dos cidadãos, enviadas por Associações de Moradores e por entidades da sociedade civil. Os vereadores, em especial os membros da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, que tiveram presença expressiva em todo esse processo, apresentaram diversas propostas e sugestões. O Executivo, sobretudo a Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville - IPPUJ, esteve presente em todas as reuniões públicas das comissões e apoiou o trabalho realizado por esta Casa, tanto no que se refere aos aspectos técnicos como aos conceituais.



O processo participativo está amplamente documentado e organizado, garantindo a transparência necessária. Todas as audiências foram transcritas e as contribuições recebidas foram sistematizadas em 118 sugestões e analisadas à luz dos conceitos e princípios consagrados pelo Estatuto da Cidade, pelo escopo do PL 33/2015 e pela própria experiência dos membros dessa Comissão, para identificar quais poderiam ser aproveitadas, integral ou parcialmente.

Dessa forma, existiram condições favoráveis para que se elabore um texto substitutivo coerente, que possa considerar diversos pontos de vista expressos nos debates, levar em conta as contribuições recebidas e garantir uma Lei de Ordenamento Territorial - parte integrante do Plano Diretor, que congregue, ao máximo, e na medida do possível, os anseios da sociedade joinvilense na perspectiva da transformação de Joinville em uma cidade melhor.

Dessa escuta e da análise urbanística que esta Comissão fez do PL 33/2015, ficou claro que a proposta da Lei de Ordenamento Territorial – LOT, de concentrar o processo de crescimento e transformação da cidade ao longo dos eixos viários, já denominados no Plano Diretor de Faixas Viárias, é a mais adequada para a cidade.

A proposta busca evitar o tradicional e especulativo processo de expansão horizontal, que gera segregação socioterritorial, longas distâncias entre moradia e trabalho e depredação do meio ambiente.

A articulação entre uso do solo e mobilidade – chave fundamental da proposta – exige a priorização do transporte coletivo, o fortalecimento de modais sustentáveis, como bicicletas, e a melhoria das condições de deslocamento a pé, através da qualificação do espaço público, calçadas e articulações intermodais, opção defendida por todos os que participaram do debate, embora muitos expressem a preocupação com a falta de estrutura do atual sistema de mobilidade da cidade.

A proposta de concentrar a produção imobiliária em áreas mais adensadas, com maior e melhor infraestrutura e nas proximidades do transporte coletivo, em vez de dispersá-la por todos os bairros, como tem ocorrido nas



últimas décadas, corresponde a melhor maneira de enfrentar a necessidade de transformação urbana e de desestimular a utilização do automóvel.

Também tem grande adesão as sugestões de Emendas propondo a aproximação do emprego à moradia, seja por meio da criação de novos polos de desenvolvimento econômico na periferia da cidade ou da reserva terrenos e glebas para a produção de habitação de interesse social, por meio de Zonas Especiais, em locais servidos de infraestrutura e emprego. A forte mobilização dos movimentos de moradia expressa a premência dessa questão ser enfrentada com prioridade pelo poder público.

A análise técnica e urbanística mostrou que a proposta expressa no PL 33/2015 requeria aprimoramentos, destacando-se: a) do ponto de vista conceitual, esta Comissão entendeu que era necessário explicitar a relação entre os objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e seu instrumento básico, o Plano Diretor; estabelecer, de forma clara e direta, os objetivos estratégicos que se pretende alcançar – aquilo que se convencionou chamar de “A Joinville do Futuro” –, levando em conta, de forma mais equilibrada, as várias dimensões que precisam ser contempladas em uma cidade como Joinville, ou seja, as dimensões ambientais, econômicas, sociais, culturais e imobiliárias.

Nesse sentido, para garantir o necessário equilíbrio entre essas várias dimensões, identificou-se:

- 1) a necessidade de estabelecer com precisão as linhas básicas de uma estratégia de desenvolvimento econômico sustentável para a cidade;
- 2) considerar de maneira mais estratégica os aspectos ambientais;
- 3) estabelecer um equilíbrio mais claro entre as áreas previstas para o adensamento e as áreas a serem preservadas;
- 4) proteger os espaços culturais relevantes para a população;
- 5) garantir que as necessidades de habitação para a população de baixa renda possam ser efetivamente atendidas, sem inviabilizar a atuação do mercado; e
- 6) proteger os bairros ainda não verticalizados de um processo de adensamento excessivo.



Do ponto de vista da regulamentação desse instrumento urbanístico, ficou clara a necessidade de este ser, sempre que possível, autoaplicável, para garantir, imediatamente, os efeitos esperados, evitando que a Lei de Ordenamento Territorial – LOT seja apenas uma carta de intenções, uma peça retórica.

Esta Comissão identificou, ainda, a necessidade de uma revisão no texto para garantir mais clareza, segurança jurídica e coerência entre seus diferentes títulos e quadros, para evitar redundâncias e contradições. Também foram necessários ajustes para evitar que as regras a serem estabelecidas entrassem em contradição com dispositivos legais em vigor, preocupação ligada à necessidade de aplicação da lei sem gerar controvérsias e interpretações dúbias.

DAS FAIXAS VIÁRIAS

Um ponto importante e bastante discutido em todas as reuniões e audiências diz respeito às Faixas Viárias. Contudo, paralelamente, há que se discorrer sobre centralidade urbana, para se chegar a conclusão da necessidade de implantação dessas faixas viárias. Lembrando também que, com pouquíssimas diferenças nas suas definições, tanto o Plano Diretor do Município de Joinville, quanto a Lei nº 312/2010, já trazem em seu conteúdo os termos “faixas viárias” e “zonas corredor diversificado”, respectivamente.

O conceito de centralidade deve ser encarado como um processo que se multiplica pelo espaço urbano de formas diferenciadas, seja pela descentralização ou pelo surgimento de novas centralidades. Tudo isso acarretará em modificações na estrutura urbano, que levará à reestruturação urbana. A estrutura urbana é o arranjo espacial dos usos do solo no espaço urbano em um dado momento histórico e a reestruturação urbana é um processo de alterações ocorridas no âmbito do espaço urbano em função de fenômenos como descentralização e a (re)centralização. A cidade em si já é uma centralidade e a centralidade é a essência do fenômeno urbano. A cidade atrai



para si tudo o que nasce, da natureza e do trabalho, noutros lugares: frutos e objetos, produtos e produtores, obras e criações atividades e situações. O que ela cria? Nada. Ela centraliza as criações. E, no entanto, ela cria tudo. Nada existe sem troca, sem aproximação, sem proximidade, isto é, sem relações.

A centralidade não está fixa em um determinado ponto da cidade. Ao contrário, ela pode aparecer em qualquer ponto do espaço urbano, desde que haja condições para tal. A centralidade está relacionada à acessibilidade do consumidor a áreas de concentração das atividades terciárias. Assim, é importante considerar que a centralidade não é apenas uma questão de localização e de estruturas fixas, mas também se configura a partir dos fluxos e das articulações entre as localizações do espaço urbano. E como a cidade é dinâmica, essas centralidades podem mudar no decorrer do tempo, na medida em que os fluxos passam a interligar outros fixos. Logo, o centro nem sempre será a expressão maior da centralidade intraurbana.

Desta maneira, é necessário compreender que a centralidade vai se alterando ao longo do tempo, seja na escala interurbana ou intraurbana. Nas cidades médias e grandes não há mais apenas um centro, polarizador de todas as atividades. A expansão populacional e espacial faz com que a centralidade se multiplique por outros espaços da cidade, não se expressando apenas no centro tradicional, e leva à ocorrência do processo de descentralização. Este processo ocorre à medida que as cidades aumentam seu tamanho populacional, o que acarreta na expansão da mancha urbana. Desta maneira, a área central vai sofrer algumas transformações, ficando, muitas vezes, saturada de atividades e obrigando a saída de certos estabelecimentos para outras áreas da cidade. Nesse contexto, o centro acaba se tornando local para o desenvolvimento de atividades de gestão, de escritórios especializados, ao passo que o comércio varejista e os serviços vão procurar outras áreas dispersas pela cidade para se desenvolverem. Assim, surgem no espaço urbano áreas para além do centro da cidade, em que há uma concentração de atividades, como o comércio e os serviços e, entre estas áreas, consideradas como novas



centralidades, estão as faixas viárias. Entre as novas centralidades, surgem as faixas viárias.

As faixas viárias começaram a surgir nas áreas metropolitanas na década de 1970 e nas cidades médias a partir da década de 1980. Elas começaram a se constituir a partir do deslocamento de atividades centrais para vias de grande circulação de veículos.

A constituição das faixas viárias não se trata de uma expansão da área central, mas sim, de um processo de desdobramento desta, considerando que estas faixas não são contínuas aos centros e subcentros; pela especialização de atividades, apesar destas serem centrais e pela seleção de público alvo que essa especialização ocasiona. Muitos especialistas consideram que as faixas viárias podem ser também áreas de expansão territorial do Centro Principal, desempenhando os mesmo papéis que este. Tenta-se compreender seu papel como nova centralidade, porém, com o desafio de dar uma maior contribuição para o estudo desta categoria, já que pouco foi feito por ela na Geografia Brasileira. Shoppings, subcentros, faixas viárias são uma prova de como o comércio tem um relação indissociável com a cidade, criando novos espaços para a reprodução do capital e também da sociedade. A concentração demasiada de capital e estruturas produtivas no espaço urbano leva a desconcentração e também à (re)concentração, influenciando na organização interna da cidade. É preciso entender que o fenômeno urbano tende a se reproduzir nas suas mais diferentes escalas, desde as pequenas cidades até as metrópoles globais. Assim, as cidades médias passam pelo mesmo processo de descentralização que as metrópoles passaram (e ainda passam), devido aos novos papéis que estas cidades adquiriram perante suas redes urbanas.

DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Outro ponto muito importante a ser relevado nesta análise diz respeito a questão das Áreas de Expansão Urbana sugeridas por várias Emendas ao PLC nº 33/2015. De forma geral, a expansão urbana brasileira pode ser dividida em



três grandes momentos. O primeiro, entre as décadas de 1930 e 1950, se dá no contexto da industrialização como política econômica e se caracteriza pela ausência de controle sobre o crescimento das cidades, como forma de criar um exército de reserva de mão-de-obra para baratear custos e facilitar a expansão industrial.

O segundo momento, compreendido no período da ditadura civil-militar (1964-1985), tem como principal traço o descompasso entre a produção de casas e a produção da cidade: ao mesmo tempo em que as políticas habitacionais recebem muito investimento por intermédio do Banco Nacional da Habitação (BNH), a infraestrutura urbana não recebe a mesma atenção. Também surgem diversas leis para tratar da expansão urbana.

O terceiro momento, que vai da redemocratização até os dias de hoje, se define pela criação de novas regulações e instituições, como o Estatuto da Cidade, mas delega a maior responsabilidade sobre o tema aos municípios.

É nesse contexto que esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente entende ser favorável às Emendas que trazem em seu conteúdo as propostas de novas áreas de expansão urbana, haja vista levarem em consideração áreas com ocupações já consolidadas há anos, podendo, desta forma, controlar com base na legislação a expansão urbana, bem como facilitar o processo de regularização fundiária daquelas antigas ocupações, já servidas por vias, energia elétrica, água, transporte coletivo, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, etc.

A situação consolidada pode ser considerada como aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

Tem-se concreto hoje, que o planejamento a longo prazo é o melhor amigo no combate à especulação imobiliária. Não reservar com antecedência áreas para o crescimento das cidades é arriscar briga com o poderoso mercado imobiliário. Desta forma se evita (ou pelo menos se mitiga) o crescimento



desordenado da zona urbana, preservando-se os últimos resquícios de áreas de interesse ambiental dos municípios.

A implantação regular de parcelamento de imóvel rural (localizado em zona rural) para fins urbanos só é possível se lei municipal redefinir o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela em zona urbana ou de expansão urbana. E é exatamente isto que o PLC nº 33/2015 e suas Emendas estão tentando estabelecer.

Ainda que no Parecer da Comissão de Legislação, Justiça e Redação já tenha sido considerada esta questão, em nada prejudica também ressaltar os pontos que justificam o posicionamento desta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente. Assim, o PLC nº 33/2015 conceitua dessa forma a Área de Expansão Urbana (art. 2º, Inciso V):

“área rural cuja transformação para área urbana está condicionada a apresentação de projeto urbanístico específico, nos termos da Lei Federal no 12.608/12, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Executivo”.

Por sua vez, a Lei nº 12.608/12 promoveu alterações na Lei nº 10.257/01, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Essas alterações estão inseridas nos dispositivos abaixo, a saber (grifamos):

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;



III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Considerando que as Emendas e a própria redação do Projeto de Lei nº 33/2015, propõem novas Áreas de Expansão Urbana, a análise necessária pode ser assim pontuada:

1) a primeira observação, que não pode ser descartada, diz respeito a considerar que o propósito primeiro da Lei nº 12.608 é a proteção de áreas e



evitar as ocorrências de desastres naturais. Ou seja, não está especificamente tratando de zoneamento urbano ou rural.

2) o segundo apontamento que se deve destacar é que a Lei nº 261/08 – que instituiu o Plano Diretor do Município de Joinville, a Lei nº 318/2010 – que instituiu o Instrumento de Controle Urbanístico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville - Estruturação Territorial, que estabelece e define o macrozoneamento no município, e, também o PLC nº 33/2015, todas são Leis Complementares, logo, não há que se falar em hierarquia desrespeitada entre essas normas.

Assim, a lei posterior pode, inclusive, alterar diretrizes, desde que apreciada e aprovada pelo Poder Legislativo Municipal. Não há que se falar em “Lei Maior” quando se faz referência ao Plano Diretor, porque essas alterações, desde que tratadas por Lei Complementar, poderão modificar dispositivos de leis complementares anteriores que tratam da mesma matéria.

3) seguindo na análise, tem-se que a cabe à União estabelecer normas gerais no que tange ao Direito Urbanístico, ainda que esta própria expressão (Direito Urbanístico) deva ser adotada com bastante cuidado, haja vista não existir, até a presente data, a codificação da norma urbanística (como por exemplo: Direito Civil – Código Civil; Direito Penal – Código Penal, etc).

Nesta linha, o art. 24, Inciso I, dispõe:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

*I - **direito** tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;*

Sobre o mesmo tema, a Lei nº 6766/79, também apelidada de Código Urbanístico, traz a expressão “Zona de Expansão Urbana”, conforme disposto (grifamos):



*Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em **zonas** urbanas, **de expansão urbana** ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.*

A nível municipal, a Lei nº 261/08 que instituiu o Plano Diretor do Município de Joinville, dispõe em seu art. 39:

Art. 39. Constituem-se diretrizes para a Estruturação e Ordenamento Territorial no Município de Joinville:

- I - vocações territoriais, sejam elas ambientais, rurais ou urbanas;*
- II - ajustamento da ocupação urbana a demanda populacional desejada;*
- III - preservação e conservação das grandes áreas e corredores de biodiversidade;*
- IV - controle da expansão urbana;*
- V - adequação e manutenção de perímetro urbano, na forma prevista no mapa do macrozoneamento anexo a esta lei complementar.*

Considerando todas as normas e apontamentos aqui citados, mesmo com essas disposições constantes no Plano Diretor do Município de Joinville, mostra-se necessário:

A) Entender que a o PLC nº 33/2105 é Lei Complementar e poderá alterar dispositivos da Lei nº 261/08 – que institui o Plano Diretor do Município de Joinville;

B) Diretrizes são orientações, guias, rumos. São linhas que definem e regulam um traçado ou um caminho a seguir. Diretrizes são instruções ou indicações para se estabelecer um plano, uma ação, um negócio etc. Conforme ensina Pontes de Miranda “As regras desta categoria apenas explicitam fins, sem indicação dos meios previstos para alcançá-los. Por tal razão, não chegam a conferir aos cidadãos uma utilidade substancial, concreta, fruível positivamente



e exigível quando negada" (O Direito Constitucional e a efetividade de suas normas: limites e possibilidades da Constituição Brasileira. 4ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000).

C) O Plano Diretor de Joinville, de forma direta ou indireta, já contempla todas as exigências contidas no art. 42-B da Lei nº 10.257/01, promovidas pela Lei nº 12.608/12. Sendo assim, o que deve ser considerado, na verdade, é o § 2º deste mesmo artigo 42-B, que dispõe:

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

e,

D) O PLC nº 33/2015 reúne os instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação Territorial e Ordenamento Territorial, como também, revoga a Lei Complementar nº 318/2010, conforme dispositivos destacados (grifamos):

*Art. 1º Esta Lei Complementar **redefine o Instrumento de Controle Urbanístico – Estruturação Territorial**, que tem por objetivo estabelecer macrozoneamento do Município como referencial ao zoneamento urbano e rural; e institui o Instrumento de Controle Urbanístico Ordenamento Territorial, que visa promover a qualificação físico-territorial do Município, ambos em consonância com as diretrizes estratégicas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.*

e,

*Art. 80. **Ficam revogadas** as seguintes Leis e Decretos: Lei Complementar nº 27, de 27 de março de 1996, que atualiza as normas de uso e ocupação, redefine o perímetro urbano e institui o parcelamento do*



*solo urbano no Município de Joinville e dá outras providências; Lei Complementar nº 312, de 19 de fevereiro de 2010, que altera e dá nova redação à Lei Complementar nº 27, de 27 de março de 1996; **Lei Complementar nº 318, de 11 de outubro de 2010**, que estabelece e define o macrozoneamento no Município; Decreto nº 8.412/97 - Institui o Regime Urbanístico de Uso de Ocupação do Solo nos Setores Especiais e dá outras providências, alterado pelo Decreto nº 9.892/00; Decreto 8.413/97 - Institui O Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo na Zona Rural e dá outras providências; Decreto nº 10.931/03 - Altera o Anexo III Constante do Decreto nº 8.412/97 e Decreto nº 11.344/03 - Altera o Anexo II, constante do Decreto nº 8.412/97, - Alterado pelo Decreto nº 9.892/00, que Institui o Regime Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nos Setores Especiais do Município.*

Desta forma, ainda que a eficácia gerada pela inclusão destas áreas de expansão urbana não seja imediata, é possível concluir, sob o prisma de que as exigências já constam do Plano Diretor, pela não obrigatoriedade e pela independência da apresentação do tal projeto específico de que trata o art. 42-B da Lei 10.257/01 para propor Áreas de Expansão Urbana.

E mais, mesmo que os usos fossem, desde já, estabelecidos para essas Áreas de Expansão Urbana, ainda assim, por força do mencionado § 2º, do art. 42-B, da Lei nº 10.257/01, poderiam ser admitidos.

Por todo o exposto, é possível concluir que, pelo atendimento ao § 2º do art. 42-B da Lei nº 10.257/01, com as exigências contempladas no Plano Diretor do Município de Joinville, bem como de que o PLC nº 33/2015 é um Projeto de Lei Complementar, não ferindo uma suposta hierarquia entre normas, e, por fim, exatamente neste prisma, que o PLC nº 33/2015 pode alterar também as diretrizes estabelecidas no art. 39 da Lei nº 261/08, a previsão de todas essas Áreas de Expansão Urbana, no texto do Projeto de Lei Complementar nº 33/2015 – LOT, é legalmente admissível.



DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Traçando-se um comparativo inicial, e, considerado um marco do governo da maior cidade do país, o texto do Plano Diretor daquele município traz uma série de mudanças radicais e inovadoras considerando o atual cenário do urbanismo brasileiro. Por se tratar de diversos temas não usuais para o cidadão leigo, cada um deles terá uma postagem específica, sendo o primeiro sobre a chamada “Cota de Solidariedade”. Conforme descrito por Nabil Bonduki, relator do Plano na Câmara de Vereadores de São Paulo:

“Já utilizada em grandes metrópoles como Nova York, a cota [de Solidariedade] cria mecanismos de contrapartida na construção de empreendimentos de grande porte. A proposta é que imóveis acima de 20.000 m², destinem 10% do próprio imóvel ou de uma área na mesma região para a implantação de moradias de interesse social, visando cumprir a função social da propriedade e da cidade.”*

A “inovação” busca uma solução de curto prazo para o déficit habitacional de população de baixa renda inserido no meio urbano que, diferente do programa ‘Minha Casa, Minha Vida’, em alguns casos, produziu moradias de baixa qualidade nas periferias sem acesso à serviços e infraestrutura. Ao mesmo tempo, busca um meio termo entre a produção imobiliária através do mercado e a já ultrapassada produção estatal de moradia ou o controle de aluguéis estabelecido pela ditadura de Getúlio Vargas, considerada a origem do surgimento das favelas em São Paulo. Bonduki também está correto que a medida já é usada em grandes metrópoles: nos EUA a medida é chamada de “Inclusionary Zoning” (“Zoneamento Inclusivo”, tradução livre), e tem crescente popularidade na política urbana visto que parece resolver a questão sem grandes problemas. No entanto, apesar de existir a desconfiança de alguns sobre a medida, há falta de textos que explicam que tipo de consequência negativa as Cotas de Solidariedade podem trazer. Ao contrário do entendimento de muitos,



leis não são passes de mágica que produzem exatamente o resultado esperado pelo legislador, e esta não foge da regra. Shaila Dewan, escrevendo para o The New York Times, comenta sobre a implementação da Cota de Solidariedade em Nova York (tradução livre):

“Nova York precisa de mais de 300 mil unidades até 2030. Por outro lado, a Cota de Solidariedade, uma política celebrada que obriga incorporadores separarem unidades para famílias de baixa renda, produziu meras 2800 apartamentos de baixo custo em Nova York desde 2005.”

Exemplos como este se espalham nas cidades onde foram implementadas. Em Washington DC, por exemplo, as Cotas de Solidariedade foram aprovadas em 2006 exigindo aos incorporadores separarem 8-10% das unidades para interesse social em todos projetos com mais de 10 unidades. Até 2012 o programa de Washington não atingiu um único cidadão. Neste caso, as unidades lançadas simplesmente não eram um produto atraente para o morador de baixa renda. Localizados em bairros de alto padrão, não necessariamente próximos aos seus empregos, as unidades tendem a ser de um ou dois dormitórios, ainda pequenos para famílias que normalmente dividem seu espaço de moradia. Também há uma grande dificuldade de se conseguir um financiamento para essas unidades, dadas as altas taxas de inadimplência. No Brasil os financiamentos muitas vezes são subsidiados pelo poder público, como no programa MCMV, mas que terminam em graves problemas financeiros pela avaliação equivocada do risco do empréstimo.

Para implementar a política em larga escala também é necessária a fiscalização constante dos moradores, já que por serem imóveis de interesse social os moradores são obrigados a habitar aquele local para não correr o risco de perder o benefício. Para garantir que moradores não estão fechando acordos informais de sublocação é necessário uma vigilância constante do poder público,



onde a privacidade e a liberdade do morador se tornam extremamente restritas para que ele esteja apto ao benefício.

É claro que, mesmo com esses problemas, aqueles que conseguirem unidades nas Cota de Solidariedade terão um prêmio praticamente de loteria, pois recebem construções boas a custos muito abaixo do preço de mercado. Mas há prejuízos escondidos com a medida para permitir que isso aconteça. Ao contrário do que se espera, incorporadoras não arcam o prejuízo de construir unidades fora do preço e da demanda do mercado. Assim, para permitir a viabilidade do projeto construindo essas unidades de interesse social, o preço das 90% das unidades sem controle de preços inevitavelmente terá que ser maior para compensar o prejuízo dos 10% “solidários”. Ou seja, quem banca a Cota de Solidariedade são todos que não ganham nessa loteria.

A regra também acaba incentivando o mercado a construir prédios mais elitistas para poder cobrar este acréscimo, tornando-os ainda mais caros e aumentando a desigualdade dentro do prédio. O caso do *40 Riverside Boulevard* em Nova York foi emblemático, onde fizeram uma entrada para “ricos” e outra para “pobres”, explicitamente construídas para possibilitar a Cota de Solidariedade. Para evitar o desgaste com esse tipo de política, o mercado imobiliário acaba produzindo menos unidades habitacionais em geral.

Algumas construtoras já sinalizaram que o aumento das complicações levará a produção imobiliária para cidades adjacentes, como a região do ABC Paulista. No caso de Joinville, isso poderia ocorrer, sem sombra de dúvidas, nos Municípios de Araquari, Guaramirim, entre outros. Ainda, muitos incorporadores optarão por trocar projetos residenciais por comerciais, onde a Cota não se aplica, mesmo em áreas onde há demanda para habitação, piorando o déficit habitacional. Hoje São Paulo tem o maior déficit habitacional do país: são 700 mil famílias em domicílios inadequados. Um estudo do SECOVI do ano passado estudando a implementação das ZEIS em São Paulo chegou a uma conclusão semelhante, de que empreendedores privados buscam áreas menos restritas e também tem receio da mescla de faixas diferentes de renda, temendo o chamado “contágio de mercado” e reduzindo o valor de venda dos imóveis de maior valor.



Especialistas afirmam: a única maneira sustentável de promover a redução do custo dos imóveis de forma generalizada para resolver o déficit habitacional é de diminuir os custos de construção, e não aumentá-los com medidas como a Cota de Solidariedade. Como já identificado pelo economista Ryan Avent, cidades que permitem que o mercado imobiliário produza oferta suficiente para atender à demanda tem os preços de imóveis reduzidos, tendendo a se aproximar aos custos de construção: o chamado “equilíbrio de mercado”.

O novo Plano Diretor de São Paulo anda vagamente neste sentido ao aumentar o potencial construtivo em algumas áreas, mas aumenta o custo da outorga onerosa (custo de construir acima da área permitida para o terreno), o que o SECOVI Paulista estimou que, dependendo da região, pode impactar em um aumento de até 70% no valor dos lançamentos. A urbanista Raquel Rolnik contrariou esta posição afirmando que o valor seria absorvido pelo proprietário do terreno, não pelos compradores. Ora, seria muita ingenuidade alguém pensar dessa forma.

Tanto as incorporadoras já são proprietárias de um grande estoque de terrenos – repassando o custo às unidades – assim como a outorga mais cara restringe a construção de mais unidades. Fora algumas áreas que tiveram seu coeficiente de aproveitamento aumentado, ao longo dos chamados “eixos estruturadores” atendidos por estações de metrô, o Plano não trouxe grandes alterações nos potenciais construtivos de forma geral. No caso específico do Município de Joinville, o PLC nº 33/2015, aumentou esse coeficiente de aproveitamento nas chamadas Faixas Viárias. Resta saber se esse coeficiente utilizado pelo PLC nº 22/2015 não é muito baixo, fato que restringiria a oferta imobiliária nas regiões centrais (Hong Kong, Nova York e Seoul atingem coeficientes de 10).

Alguns podem pensar: “Mas mesmo assim o mercado imobiliário só construiria unidades voltadas para a classe média e acima, sem se importar com unidades de interesse social”. No entanto, com oferta suficiente de imóveis



ocorre o fenômeno da filtragem, bem explicada pelo economista Matthew Yglesias:

“Se vários imóveis de luxo são construídos em uma cidade, pelo menos parte dos seus moradores vão abandonar suas casas anteriores de outros lugares da região. Estas casas agora encontram-se livres para serem ocupadas por pessoas um pouco menos ricas. Com o tempo mais edifícios de luxo aparecem no mercado e os edifícios de luxo de ontem vão envelhecer e ‘filtrar’ as classes sociais.”

A prova mais evidente desse fenômeno são os opulentos edifícios de centros históricos de cidades como Porto Alegre, Rio de Janeiro e São Paulo que, por estarem deteriorados, hoje são habitados predominantemente por moradores de baixa renda. É necessário entender que não há solução mágica que consiga resolver este desequilíbrio entre oferta e demanda de imóveis de outra forma, que é contra intuitiva do ponto de vista do regulador: solidariedade de verdade seria simplesmente permitir a construção de mais unidades para resolver o déficit habitacional. Sem que isso ocorra, temos apenas uma “Cota” de Solidariedade, beneficiando alguns, mas gerando prejuízos escondidos sob uma maquiagem de benevolência.

Com base nessas premissas, foram propostas alterações no texto original que atendem parte significativa das demandas da sociedade e de seus representantes na Câmara Municipal.

Ao todo foram 118 Emendas, a saber:

1. A Emenda nº 1, do Vereador James Schroeder (PDT), propõe a criação do corredor ecológico do Rio do Braço;

2. A Emenda nº 2, de autoria do Vereador Maycon Cesar (PSDB), propõe a exclusão da Área de Expansão Urbana Sul, no entorno do terreno da UFSC;



3. A Emenda nº 3, de Autoria do Vereador Maycon Cesar, propõe a transformação de Áreas Rurais de Utilização Controlada na faixa leste do Município em Áreas Rurais de Proteção do Ambiente Natural;

4. A Emenda nº 4, de Autoria do Vereador Mauricinho Soares (PMDB), propõe a criação de área de expansão urbana próxima ao Aeroporto;

5. A Emenda nº 5, de Autoria do Vereador Mauricinho Soares (PMDB), propõe a ampliação do Setor de Adensamento Controlado Jardim Paraíso;

6. A Emenda nº 6, de Autoria do Vereador Lioilson Corrêa (PSC), propõe a transformação de Área Rural de Utilização Controlada criação de área de expansão urbana em área rural próxima ao Paranaguamirim;

7. A Emenda nº 7, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a elevação de gabarito nos Setores de Adensamento Secundário e Controlado;

8. A Emenda nº 8, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a inclusão de faixas viárias no Bairro Aventureiro;

9. A Emenda nº 9, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a elevação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote nos Setores de Adensamento Prioritário e Secundário;

10. A Emenda nº 10, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a Restrição, em áreas de adensamento controlado, a que apenas imóveis com frente para faixa viária usem os índices previstos para faixa viária;



11. A Emenda nº 11, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a elevação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote nas faixas viárias dos diversos setores;

12. A Emenda nº 12, de Autoria dos Vereadores Maurício Peixer (PSDB), Claudio Aragão (PMDB), Manoel Francisco Bento (PT) e Jaime Evaristo (PSC), propõe a faixa viária em trecho da Rua Marechal Deodoro;

13. A Emenda nº 13, de Autoria do Poder Executivo, propõe alterações na legislação relativa ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ajustes nos anexos do projeto;

14. A Emenda nº 14, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a inclusão de faixas viárias no Bairro Jardim Paraíso;

15. A Emenda nº 15, de Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), propõe a criação de setor de interesse educacional (SE-3) no imóvel pertencente ao Instituto Federal de Santa Catarina - IFSC;

16. A Emenda nº 16, de Autoria do Vereador Dorval Pretti (PCdoB), propõe o aumento do gabarito no Setor de Adensamento Controlado do Bairro dos Espinheiros;

17. A Emenda nº 17, de Autoria do Vereador Sidney Sabel (PP), propõe a criação de faixa viária em trecho da Rua Marechal Deodoro;

18. A Emenda nº 18, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a destinação de áreas para fins de habitação de interesse social;

19. A Emenda nº 19, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a criação de normas para regularização fundiária;



20. A Emenda nº 20, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe que seja instituída a cota de solidariedade como condição para o recebimento do certificado de conclusão de obra de empreendimentos imobiliários de grande porte;

21. A Emenda nº 21, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a inclusão das definições relativas às emendas de nºs 18, 19 e 20, no art. 2º, do projeto;

22. A Emenda nº 22, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a redução da angulação de edifícios em relação à rua, como meio de garantir maior insolação;

23. A Emenda nº 23, de Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a redução do gabarito do Setor de Adensamento Prioritário 01a região central de 45m para 35m;

24. A Emenda nº 24, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe que se permita o uso do recuo frontal para estacionamento em geminados;

25. A Emenda nº 25, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), visa permitir a instalação de atividades de alimentação de médio e grande porte nos Setores Especiais de Interesse Educacional;

26. A Emenda nº 26, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe permitir a instalação de restaurantes de médio e grande porte em campus universitários;



27. A Emenda nº 27, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe incluir faixas viárias no bairro Bucarein;

28. A Emenda nº 28, de autoria dos vereadores Claudio Aragão (PMDB), Manoel Bento (PT) e Maurício Peixer (PR), propõe a criação de área de expansão urbana na região da Estrada da Ilha;

29. A Emenda nº 29, de autoria do vereador Maurício Peixer (PR), propõe a criação de faixa viária em rua do Bairro Vila Nova;

30. A Emenda nº 30, de autoria dos vereadores Manoel Francisco Bento (PT) e João Carlos Gonçalves (PMDB), propõe transformar área rural de uso controlado próxima ao bairro Jardim Paraíso em área de expansão urbana;

31. A Emenda nº 31, de autoria do vereador Maurício Peixer, propõe instituir percentual de 50 (cinquenta) por cento de embasamento na área urbana de adensamento secundário;

32. A Emenda nº 32, de autoria do vereador Maurício Peixer (PR), propõe a proibição da outorga onerosa em áreas urbanas de adensamento secundário e controlado;

33. A Emenda nº 33, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a ampliação do núcleo urbano da Vila Cubatão;

34. A Emenda nº 34, de autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), propõe a criação de faixa viária em trecho da Rua Conselheiro Arp;

35. A Emenda nº 35, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a transformação de parte do Bairro Jardim Paraíso em Setor de Adensamento Secundário;



36. A Emenda nº 36, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe descrever a parte remanescente do Bairro Jardim Paraíso como Setor de Adensamento Controlado;

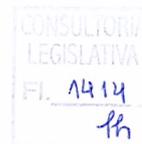
37. A Emenda nº 37, de autoria da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe incluir no Setor de Adensamento Secundário do Vila Nova trecho ao sul da Rua XV de Novembro pertencente ao Setor de Adensamento Controlado Nova Brasília;

38. A Emenda nº 38, de autoria da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe ajustar a redação dos arts. 66 e 68, do Projeto;

39. A Emenda nº 39, de autoria de integrantes das Comissões de Legislação, Justiça e Redação e de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe incluir na Área Urbana de Adensamento Prioritário parte do perímetro dos Bairros América e Glória, inseridas no projeto na Área Urbana de Adensamento Especial;

40. A Emenda nº 40, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe incluir faixas viárias no Bairro Boa Vista;

41. A Emenda nº 41, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe modificar os conceitos de Área Urbana de Preservação Ambiental e de Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros, ampliar a metragem dos parcelamentos de pequeno porte e alterar regra de direito adquirido relativa aos morros urbanos;



42. A Emenda nº 42, de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a criação da área de Expansão Urbana Oeste;

43. A Emenda nº 43, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a criação do Setor Especial de Interesse Industrial Misto em parte do Bairro Bom Retiro, situada no Setor de Adensamento Controlado Iririú;

44. A Emenda nº 44, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a Criação da área de expansão urbana sudeste;

45. A Emenda nº 45, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a ampliação do perímetro urbano do Município na região da Estrada Canela, na foz do Rio Cachoeira e nas adjacências do Bairro Jardim Paraíso;

46. A Emenda nº 46, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a complementação da emenda 43, reescrevendo o perímetro remanescente do Setor de Adensamento Controlado do Iririú;

47. A Emenda nº 47, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços



Públicos e Meio Ambiente, propõe a definição de área adjacente à Univille como Setor Especial de Interesse Industrial Misto;

48. A Emenda nº 48, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, da mesma forma que a emenda de nº 44, propõe a criação da área de expansão urbana sudeste;

49. A Emenda nº 49, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a retirada da menção ao Setor de Adensamento Prioritário 01 nas observações 1 e 17, do anexo VII, do Projeto, relativos às áreas onde é facultada a ampliação em até 50 (cinquenta) por cento do gabarito e do CAL;

50. A Emenda nº 50, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a ampliação do gabarito no Setor de Adensamento Prioritário 01;

51. A Emenda nº 51, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a alteração do inciso XXIX, do art. 2º, do projeto;

52. A Emenda nº 52, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe diminuir o tamanho dos lotes que fazem frente para faixas viárias, passando de 600m² para 360m², reduzindo a frente mínima de 30m para 12m;



53. A Emenda nº 53, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe diminuir a largura mínima de ruas, calçadas e estacionamentos em loteamentos a serem parcelados;

54. A Emenda nº 54, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe transformar a parte a oeste da Rua Santa Catarina, prevista como Área de Expansão Urbana Sul em Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-6a);

55. A Emenda nº 55, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a alteração do CAL de 0,1 para 1,0 em todo o Setor Especial de Conservação de Várzeas;

56. A Emenda nº 56, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a alteração do CAL de 0,1 para 1,0 em todo o Setor Especial de Conservação de Várzeas (cópia da emenda anterior);

57. A Emenda nº 57, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe suprimir o §6º, do art. 52, do projeto;

58. A Emenda nº 58, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, é idêntica à emenda de nº 45, ou seja, propõe alteração na descrição do perímetro da Área Urbana;



59. A Emenda nº 59, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe excluir regra disposta sobre a obrigação da construção de calçadas e a implantação de sinalização de trânsito pelo responsável pelo empreendimento; e altera regra de garantia para implantação de infraestrutura básica por parte do loteador;

60. A Emenda nº 60, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a transformação da parte a leste da rua Santa Catarina, prevista como Área de Expansão Urbana Sul, em Setor de Adensamento Controlado;

61. A Emenda nº 61, de autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), propõe estabelecer embasamento de 50 (cinquenta) por cento em faixas viárias;

62. A Emenda nº 62, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe ampliar a profundidade do zoneamento das faixas rodoviárias, passando de 800m para 1.000m;

63. A Emenda nº 63, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe permissão ao Poder Legislativo para apresentar projetos urbanísticos específicos visando criar áreas de expansão urbana;

64. A Emenda nº 64, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe expansão do perímetro urbano em parte da estrada Palmeira;



65. A Emenda nº 65, de autoria do vereador Sidney Sabel, propõe incluir parte do Setor de Adensamento Secundário, situado no Distrito de Pirabeiraba, ao Setor Especial de Interesse Industrial;

66. A Emenda nº 66, de autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe a criação de normas para regularização fundiária, melhorando a emenda nº 19;

67. A Emenda nº 67, de autoria do vereador James Schroeder (PDT), propõe incluir região situada no início da Rua Otto Boehm, prevista como Área Urbana de Adensamento Especial, no perímetro da Área Urbana de Adensamento Prioritário 01;

68. A Emenda nº 68, de autoria do vereador Dorval Pretti (PCdoB), propõe incluir como faixas viárias algumas ruas dos Bairros Iririú, Jardim Iririú e Comasa;

69. A Emenda nº 69, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe garantir aos projetos apresentados em consonância com as regras da LC 312/2010 a manutenção da tramitação atual, até a aprovação da LOT, evitando, assim, a insegurança jurídica;

70. A Emenda nº 70, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe incluir ruas do Bairro Jardim Paraíso como faixas viárias;

71. A Emenda nº 71, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe ampliar o gabarito nos setores de adensamento secundário e controlado;

72. A Emenda nº 72, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a alteração redacional do art. 77, do projeto;



73. A Emenda nº 73, de autoria do vereador Maurício Peixer (PR), propõe percentuais de embasamento em áreas urbanas de adensamento secundário e especial;

74. A emenda nº 74, de autoria do vereador Maurício Peixer (PR), propõe percentuais de embasamento nas faixas viárias integrantes da área urbana de adensamento controlado;

75. A Emenda nº 75, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe o acréscimo da área de expansão urbana Timbé;

76. A Emenda nº 76, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a inclusão da área de expansão urbana Cubatão Grande;

77. A Emenda nº 77, de autoria dos vereadores João Carlos Gonçalves (PMDB) e Manoel Francisco Bento (PT), propõe a criação de área de expansão urbana na extensão da estrada Timbé até a estrada Saí;

78. A Emenda nº 78, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe permitir o uso do recuo frontal para construção de estacionamento em geminados;

79. A Emenda nº 79, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a redução do tamanho mínimo de lotes em faixas rodoviárias e setores especiais de interesse industrial para 1.500 m² e frente mínima de 30m;

80. A Emenda nº 80, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe ampliação de atividades na área rural de uso controlado e permite serviços de pneus em faixas rodoviárias;



81. A Emenda nº 81, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe alterar a redação de observações sobre definição de veículo de grande porte e necessidade de EIV para atividades de médio e grande porte em faixas viárias e no Setor de Adensamento Prioritário 01;

82. A Emenda nº 82, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a alteração do Anexo VI, do projeto;

83. A Emenda nº 83, de autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe alterar as regras relativas à isenção de pagamento do valor relativo a outorga onerosa;

84. A Emenda nº 84, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe o aumento do perímetro urbano em área adjacente ao Bairro Jardim Paraíso;

85. A Emenda nº 85, de autoria do vereador Rodrigo Fachini (PMDB), propõe a criação de Setor Especial de Interesse Educacional e de Assistência Social "Itinga";

86. A Emenda nº 86, de autoria do vereador Rodrigo Fachini (PMDB), propõe a criação do Setor Especial de Interesse Industrial Misto "Costa e Silva";

87. A Emenda nº 87, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT) e do vereador Levi, propõe incluir atividades relativas à serviços de pequeno porte na Área Urbana de Adensamento Especial;

88. A Emenda nº 88, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT) e do vereador Levi, propõe a exclusão do §4º do artigo 13, do projeto;



89. A Emenda nº 89, de autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe alterar o §2º, do art. 59, do projeto, visando excluir a permissão de construções no alinhamento do terreno nas faixas viárias do Município;

90. A Emenda nº 90, de autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe que as atividades relativas aos depósitos e postos derivados de petróleo fiquem sujeitos a análise do órgão de planejamento quanto ao impacto do sistema viário;

91. A Emenda nº 91, de autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe alteração no quadro de requisitos urbanístico para uso do solo, visando excluir atividades industriais de grande interferência urbanística das faixas viárias das Áreas Urbanas de Adensamento Prioritário, Secundário e Controlado;

92. A Emenda nº 92, de autoria de a Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe que sejam realizadas alterações no artigo 12, do projeto, relativa à abrangência do zoneamento de Faixas Rodoviárias;

93. A Emenda nº 93, de autoria do vereador Bento (PT), propõe a ampliação de gabarito nos Setores de Adensamento da Área Urbana e na Macrozona Urbana;

94. A Emenda nº 94, de autoria do vereador Mauricinho Soares (PMDB), propõe a supressão dos artigos 36, 37 e 38, referente a obrigação de destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários nos condomínios horizontais;



95. A Emenda nº 95, de autoria do vereador João Carlos Gonçalves (PMDB), propõe a inclusão de faixas viárias no Bairro dos Espinheiros;

96. A Emenda nº 96, de autoria do vereador James Schroeder (PDT), propõe o acréscimo da Área Urbana de Adensamento Especial “Aquidaban – Fischer”, no Anexo XI.

97. A Emenda nº 97, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), reedita a emenda de nº 37;

98. A Emenda nº 98, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento, propõe criação de Setor Especial de Interesse Industrial Misto “Dona Francisca”;

99. A Emenda nº 99, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe o ajuste da descrição da área remanescente do Setor Especial de Interesse Industrial “Distrito Industrial Norte” em função da emenda anterior;

100. A Emenda nº 100, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe acrescentar a Área de Expansão Urbana “Estrada Palmeira”;

101. A Emenda nº 101, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a ampliação do Setor de Adensamento Secundário “Boa Vista” sobre área do Setor Especial de Interesse de Conservação de Várzea já ocupada;

102. A Emenda nº 102, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe acrescentar a Área de Expansão Urbana “Vila Cubatão”;

103. A Emenda nº 103, de autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe alterar Setor de Adensamento Controlado do Bairro São Marcos, propondo o Setor de Adensamento Característico;



104. A Emenda nº 104, de autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), propõe incluir dispositivos no projeto relativos à Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência;

105. A Emenda nº 105, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe permitir as atividades de prestação de serviço de Médio e Grande porte, quando localizadas no Setor Especial de Interesse Educacional;

106. A Emenda nº 106, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, propõe a alteração de gabarito em parte do Bairro Anita Garibaldi, com a transformação de Área de Adensamento Prioritário 01 em área de Adensamento Prioritário 02;

107. A Emenda nº 107, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe alterar a descrição do Setor Especial de Interesse Industrial "Tupy";

108. A Emenda nº 108, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a criação da área de expansão urbana na Estrada Timbé;

109. A Emenda nº 109, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a criação da área de expansão urbana "Jardim Paraíso", situada próxima ao Rio Cubatão Velho ;

110. A Emenda nº 110, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a expansão Urbana Jardim Paraíso, situada próximo a Estrada Timbé;



111. A Emenda nº 111, de autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), propõe a alteração do mapa relativa à emenda de nº 110;

112. A Emenda nº 112, de autoria do Vereador Manoel Francisco Bento, propõe acrescentar área de expansão urbana “Canela”, localizado na área do entorno à Estrada Canela;

113. A Emenda nº 113, de autoria do Vereador Manoel Francisco Bento, propõe transformar parte da Área Rural de Utilização Controlada (ARUC), situada na região da Rodovia do Arroz, em Área de Expansão Urbana;

114. A Emenda nº 114, de autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), propõe redefinir o zoneamento da Rua Anaburgo;

115. A Emenda nº 115, de autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, propõe a criação da Área de Expansão Urbana “Rua Anaburgo”;

116. A Emenda nº 116, de autoria do Vereador João Carlos Gonçalves, propõe alteração na descrição da faixa viária da Rua Graciosa, no Bairro Guanabara;

117. A Emenda nº 117, de autoria do Vereador Maycon Cesar, propõe a inclusão de ruas na relação de faixas viárias do projeto;

118. A Emenda nº 118, de autoria do Vereador Maycon Cesar, propõe o aumento do gabarito máximo no Setor de Adensamento Prioritário 01 e no setor Especial de Centralidade Urbana, passando de 45 metros para 90 metros.

DAS EMENDAS RETIRADAS



CONSULTORIA
LEGISLATIVA
Fl. 1425
PA

As Emendas de números 4, 10, 16, 17, 18, 19, 24, 30, 31, 33, 35, 36, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 64, 80, 82, 84 e 115 foram retiradas dentro do período de discussões do PLC nº 33/2015. Portanto, tais Emendas não merecem qualquer comentário em relação ao seu conteúdo.

DAS EMENDAS REJEITADAS

As Emendas de números 5, 6, 37, 43, 46 e 114 foram rejeitadas pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação, sendo que a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente acompanha seu Parecer, manifestando-se pela manutenção dessas rejeições, pois, diante da ilegalidade, não há que se falar em mérito.

A Emenda nº 1, esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente entende que deve ser rejeitada, haja vista a proposta constante no seu conteúdo não trazer, neste momento, qualquer estudo que justifique a criação do citado corredor ecológico ou que comprove toda a fauna e flora mencionadas nas justificativas. Noutro horizonte, entende esta Comissão que a presente proposta possa, em outro momento, ser apresentada a Casa de Leis do Município de Joinville como um novo Projeto de Lei, onde, outros pontos, como por exemplo, as responsabilidades pela fiscalização e manutenção do Corredor Ecológico, bem como as competências de cada órgão envolvido nesta proposta, possam ser melhor especificadas e plenamente definidas.

A Emenda nº 2 deve ser rejeitada pelos motivos apresentados no tópico anterior “Das Áreas de Expansão Urbana”.

A Emenda nº 3 entendemos pela rejeição, pois a definição de “Áreas Rurais de Utilização Controlada” contida no PLC nº 33/2015 já atende o controle almejado, não sendo necessário restringir ainda mais com a proposta da presente Emenda.

A Emenda nº 20 deve ser rejeitada no seu mérito pelos motivos expostos no tópico específico acima, tratando, entre outros pontos, da chamada “cota de solidariedade”.



A Emenda nº 22 deve ser rejeitada, pois esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente entende que não foi apresentado qualquer estudo que justifique a alteração na angulação máxima em relação ao eixo da via existente constante do PLC nº 33/2015. Praticamente toda a justificativa da Emenda fez referência ao recuo necessário, e, este, o texto da Emenda não propôs alteração ao texto do PLC nº 33/2015.

A Emenda nº 23 deve ser rejeitada, pois entende esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente que a proposta da Emenda contraria o escopo do PLC nº 33/2015, qual seja, o de adensamento. Admitindo-se essa proposta no seu mérito, o alvo principal, a “coluna dorsal” do PLC nº 33/2015 estaria sendo frontalmente atingido, perdendo o seu principal objetivo.

A Emenda nº 118 deve ser rejeitada, porque esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente entende, ainda que o PLC nº 33/2015 tenha o adensamento como linha mestra em sua proposta, é preciso que o princípio da razoabilidade seja aplicado. Observar e aplicar a razoabilidade consiste em agir com bom senso, prudência, moderação, tomar atitudes adequadas e coerentes, levando-se em conta a relação de proporcionalidade entre os meios empregados e a finalidade a ser alcançada, bem como medir as consequências caso isso não seja respeitado.

DAS EMENDAS ADMITIDAS

Por todo o exposto na análise supra, destacando-se os tópicos referentes as faixas viárias, áreas de expansão urbana e cota de solidariedade, a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente se manifesta pela admissibilidade das Emendas números 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48, 57, 59, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116 e 117.



Na Sessão Ordinária do dia 27/09/2016 foi apresentada pelo Vereador Adilson Mariano a subemenda que altera o Art. 5º da Emenda nº 103/2016, passando a vigorar com a seguinte redação: Art. 5º - Altera o Anexo VII “Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Quadro de Ocupação”, acrescentando o Setor de Adensamento Característico (SA-06)”, sendo que a mesma foi analisada pela Comissão de Legislação Justiça e Redação, em reunião extraordinária do dia 28/09/2016 onde foi acatada e encaminhada para apreciação da Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos.

A Comissão de Urbanismo acatou a subemenda com a seguinte alteração: O Gabarito Máximo em metros (m) (14) no Setor de Adensamento Característico (SA06) será de 09 (nove) metros do PNT – Perfil Natural do Terreno ao Limite Máximo de Altura, incluindo a cobertura ou caixa d’água.

III Conclusão

Considerando que a proposta Executiva já passou pela admissibilidade da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, bem como, em atendimento ao art. 39 do Regimento Interno da Câmara de Vereadores de Joinville, resta a esta Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente se manifestar pelo mérito, sendo seu parecer pela **APROVAÇÃO** do projeto em análise, destacando-se o exame das Emendas retiradas, rejeitadas e admitidas, devendo, ora em diante, ser este Parecer remetido após a aprovação em plenário, à Comissão de Legislação, Justiça e Redação para fins de elaboração da redação final do Projeto de Lei Complementar nº 33/2015.

É o parecer.

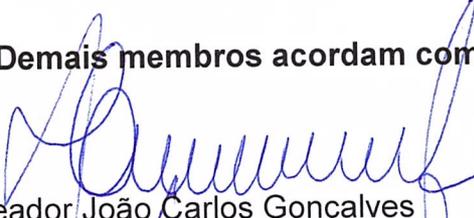
Joinville, 28 de setembro de 2016.



CONSULTORIA
LEGISLATIVA
Fl. 1428
lh


Vereador Manoel Francisco Bento
Relator / Presidente

III - Demais membros acordam com o parecer.


Vereador João Carlos Gonçalves
Secretário


Vereador Sidney Sabel
Membro


Vereador Dorval Pretti
Membro


Roberto Bisoni
Membro